Markt Wernberg-Köblitz, Lkr. Schwandorf

Bebauungsplan
„Kreuzäcker III“
in Wernberg-Köblitz

Begründung und Festsetzungen

Planfassung vom 23.06.2015

Verfasser:

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

Begründung und Textliche Festsetzung zur Grünordnung :

Gottfried Blank - Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss 4
2. Rechtsgrundlagen 4

B) Begründung

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 5
4. Beschreibung des Plangebietes 5
5. Geltungsbereich 5
6. Begründung zur Grünordnung 5
7. Erschließung 7
8. Änderungen im Flächennutzungsplan 8
9. Darstellungen im Plan 8

C) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Art der baulichen Nutzung 9
11. Maß der baulichen Nutzung 9
12. Bauweise 10
13. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen 10
14. Stellung der baulichen Anlagen 10
15. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen 10
16. Stellplätze 10
17. Einfriedungen 11
18. Terrassen/Böschungen 11
19. Baukörper 11
    - 19.1 Baukonstruktion 11
    - 19.2 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten 11
    - 19.3 Dachüberstand, Dacheindeckung 12
    - 19.4 Abstandsflächen 12
    - 19.4 Regelschnitte 12

D) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

20. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen 15

21. Besondere grünordnerische Festsetzungen 15

E) Sonstige Bebauungsvorschriften

22. Wasserrückhaltung 18

23. Bodenversiegelung 18

F) Nachrichtliche Übernahmen

ohne Eintrag 19

G) Hinweise

24. Bodendenkmäler 19

H) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung 19

I) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 20

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Der Markt Wernberg-Köblitz beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478).

B) Begründung

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist im Gemeindebereich von Wernberg-Köblitz nach wie vor gegeben.

Aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde selbst nur noch über wenige freie Baugrundstücke verfügt und die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen nahezu ausnahmslos nicht verfügbar sind, hat sich der Markt Wernberg-Köblitz entschlossen, ein neues Baugebiet auszuweisen.

Damit soll der nach wie vor starken Nachfrage von Bauwerbern entsprechend Rechnung getragen werden.

Die ebenso zulässige Doppelhausbebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen.

Mit der vorgesehenen Planung soll im Planbereich zudem eine entsprechende Ortsabrundung erfolgen.

Der vorliegende Vorentwurf wurde am 15.04.2013 vom Marktrat gebilligt.

4. Beschreibung des Plangebietes

Wernberg-Köblitz liegt, ca. 70 km nördlich von Regensburg, unmittelbar an der BAB A 93 und damit relativ zentral, inmitten der Oberpfalz, einem von insgesamt 7 bayerischen Regierungsbezirken.

Das geplante Baugebiet selbst liegt nord-östlich des Hauptortes im Ortsteil Oberköblitz und dort wiederum im nord-östlichen Randbereich.

Süd-östlich und süd-westlich des Plangebietes grenzen vorhandene Wohngebiete an. Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf Teilflächen der Flurnummern 277, 278 und 1499 und umschließt eine Gesamtfläche von 2,07 ha.

6. Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet

- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild

- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander

- Verbesserung des Siedlungsklimas

- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser

- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.

- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner

- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Minderung der Auswirkungen der Eingriffe werden am Süd- bzw. Südostrand des Baugebiets gemäß den planlichen Festsetzungen die Gehölze erhalten.
Darüber hinaus wird im Bereich der Parzellen 2-4 der vorhandene Waldrand vollständig als zu erhalten festgesetzt.
Desweiteren wird entlang der Erschließungsstraße zur Durchgrünung die Pflanzung von Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung festgesetzt.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 5.133 m² durchzuführen.

Diese werden auf folgenden Grundstücken erbracht:

- Flur-Nr. 159, Gemarkung Woppenhof: 2.248 m²
  Die Ausgleichs-/Ersatzfläche wurde bereits teilweise
  für weitere Eingriffsvorhaben herangezogen.
  Es steht noch eine anrechenbare Fläche von
  2.248 m² zur Verfügung.

- Flur-Nr. 28, Gemarkung Deindorf: 2.429 m²
  Die geplante Streuobstwiese wurde teilweise bereits für ein anderes Eingriffsvorhaben als Kompensationsfläche angesetzt. Die übrige Fläche von 2.429 m² dient dem Ausgleich bzw. Ersatz für die vorliegenden zu erwartenden Eingriffe.

- Flur-Nr. 80, Gemarkung Woppenhof: 456 m²
  Von der gesamten anrechenbaren Ausgleichs-/Ersatzfläche wird nur ein kleiner Teil von 456 m² für das Wohngebiet Kreuzäcker III verwendet. Die übrige Kompensationsfläche kann bei zukünftigen Eingriffsvorhaben herangezogen werden.

5.133 m²

Die geplanten Maßnahmen auf den jeweiligen Flächen sind textlich festgesetzt und in den Plänen dargestellt.

Da der Umfang der vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

7. Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes sind entsprechende Erschließungsanlagen (Straßen und Wege) neu herzustellen.

Ebenso sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im geplanten Baugebiet bislang nicht vorhanden und entsprechend herzustellen.

Im Baugebiet werden zwei Erschließungsstraßen erforderlich, hierbei knüpft eine Straße am bisherigen, westlichen Ende der Kreuzäckerstraße an, führt zunächst in nord-westliche Richtung weiter und schwenkt abschließend in nord-östliche Richtung und endet nach insgesamt ca. 180 m am nord-östlichen Ende des Plangebietes.

Eine zweite Straße zweigt ca. 30 m vor dem Ende der ersten Straße ab und verläuft auf eine Länge von ca. 55 m in süd-östliche Richtung. Am Ende dieser Straße ist die Errichtung eines entsprechenden Wendehammers vorgesehen, welcher für die Benutzung durch 2-achsige Müllfahrzeuge (Wenden in einem Zuge) bemessen wird.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die im östlichen Randbereich des Gebietes auf Flurnummer 278 verlaufende Hauptwasserleitung. Zur Sicherstellung entsprechender Druckverhältnisse in den späteren Wohnhäusern können aufgrund der topographischen Situation, insbesondere in den höher gelegenen Parzellen, entsprechende Druckerhöhungsanlagen, welche durch die privaten Bauwerber jeweils selbst zu errichten sind, erforderlich werden.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer ist aufgrund der begrenzten Aufnahmemöglichkeiten in den angrenzend, bestehenden Kanälen nur im Trennsystem möglich.

Anfallendes Schmutzwasser kann hierbei problemlos durch Anschluss an den in der Kreuzäckerstraße vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt werden. Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt im späteren auf der gemeindlichen Kläranlage, welche nach Angaben der Gemeinde über entsprechende Reserven verfügt.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist über entsprechende, neu herzustellende Regenwasserkanäle in südliche Richtung abzuleiten. Die Ableitung soll hierbei gedrosselt mit Anschluss an einem, in der ca. 150 m südlich des Baugebietes beginnenden Kirchgasse, vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen. Der in der Kirchgasse vorhandene Regenwasserkanal mündet nach ca. 170 m auf Höhe der Hauptstraße in den Köblitzbach, welcher später in die Naab mündet.

Für die erforderliche Retention der Regenwässer sind entsprechende Regenrückhaltesysteme notwendig. Hierbei kann für die Rückhaltung der Regenwässer aus öffentlichen Verkehrsflächen ein entsprechender Stauraumkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraße errichtet werden. Die auf den privaten Flächen anfallenden Regenwässer sind dahin gegen zunächst auf den Privatflächen durch entsprechende Zisternen zurückzuhalten und können nur gedrosselt abgegeben werden.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zeitgleich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche in einem separaten Verfahren durch den Markt Wernberg-Köblitz vorgenommen wird.

9. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

C) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet

11. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl max. 0,8
III	Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen (Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, bzw. Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss), gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

für **Parzellen 1 – 9**:
die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe der Höhe des Fahrbahnrandes (FBR) der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße A**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR der zugewandten Straßenseite.

für **Parzellen 10 – 12 und 16 – 18**:
die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat.

für **Parzellen 13 – 15**:
die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße B**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7.20 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 8,20 m und die firstseitige Wandhöhe max. 7,20 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG.

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante.

12. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden, welche nach Art. 6 Abs. 9 BayBO innerhalb von Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig wären, ist straßenseitig nicht außerhalb der definierten Baugrenzen zulässig. Ebenso sind diese Garagen und Nebengebäude nicht innerhalb von definierten Baumfallgrenzen zulässig.

13. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Nähere regelt Ziffer 15.

14. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan vorzunehmen. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

15. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es wird empfohlen, die Garagen, bzw. Carports entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen; Ein Garagenvorfeld von mind. 5.0 m ist einzuhalten.

Bei den Parzellen Nr. 1 – 9 und 13 – 15 darf bei Grenzgaragen im Sinne der BayBO die Höhe der talseitige Wand und die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze bis zu 6 m betragen. Gleichzeitig darf die Garage hierbei nicht mehr als 6 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die Wandhöhe max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem Schnittpunkt des angrenzenden Straßenrandes.

Die vorbeschriebene höhere Wandhöhe gegenüber der BayBO darf nur für ein Nebengebäude je Bauparzelle angewandt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der BayBO, Art. 6 Abs. 9 für Garagen und Nebengebäude in vollem Umfang.

16. Stellplätze

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Stellplatzverordnung des Marktes Wernberg-Köblitz (Satzung vom 07.11.2000, zuletzt geändert am 11.03.2004) zu errichten.

17. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern, Mauern und Zäunen zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf entlang der Straße 1,30 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt.

18. Terrassen/Böschungen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist**.**

19. Baukörper

19.1 Baukonstruktion

Gebäude auf Parzelle 18 sind, insbesondere im Fallbereich von Waldbäumen, in der Baukonstruktion so auszubilden, dass für die betroffenen Gebäude durch ggf. stürzende Waldbäume keine Gefahren ausgehen. Die Verantwortung hierfür liegt alleine beim Bauherren.

19.2 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Zusammengesetzte Dachformen sind zulässig.

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit steilen Dachneigungen (≥ 30°) zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 40 % der zugeordneten Firstlänge betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dacheinschnitte und Verglasungen sind in ihren Ausmaßen dem Hauptgebäude untergeordnet zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 40 % der zugehörigen Wandlänge.

19.3 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagerecht gemessen 0.80 m und am Ortgang 0.50 m nicht überschreiten.

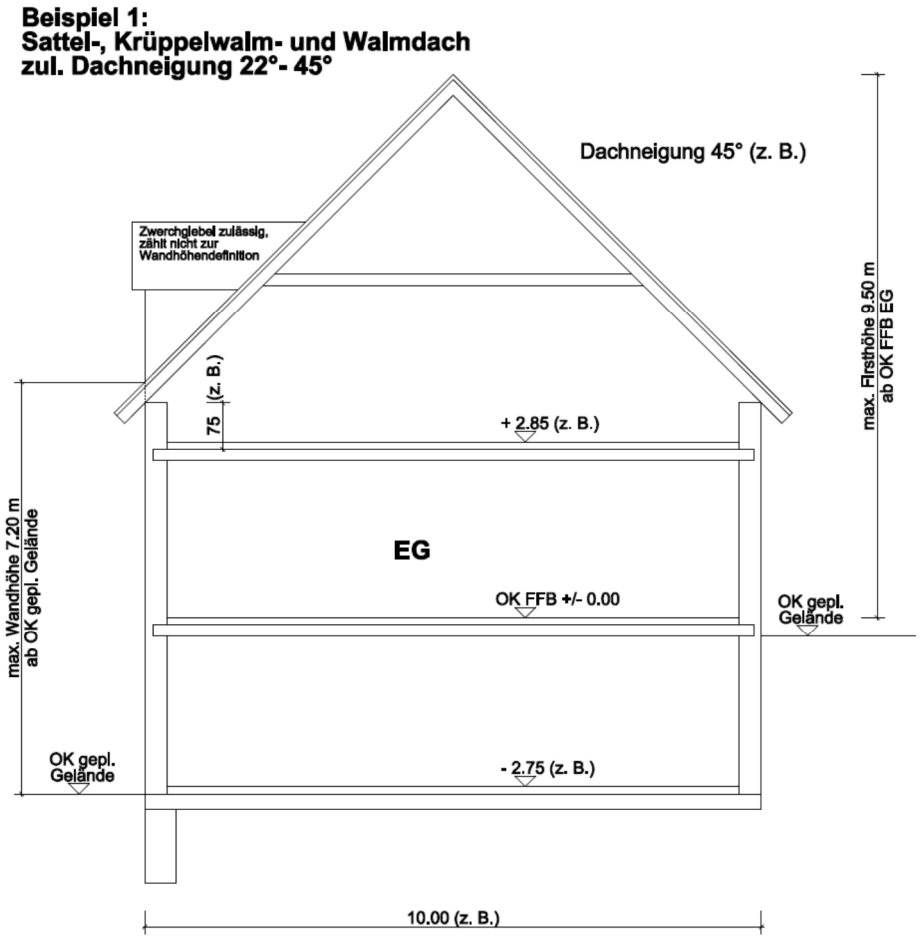
Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer oder begrünte Dächer zugelassen.

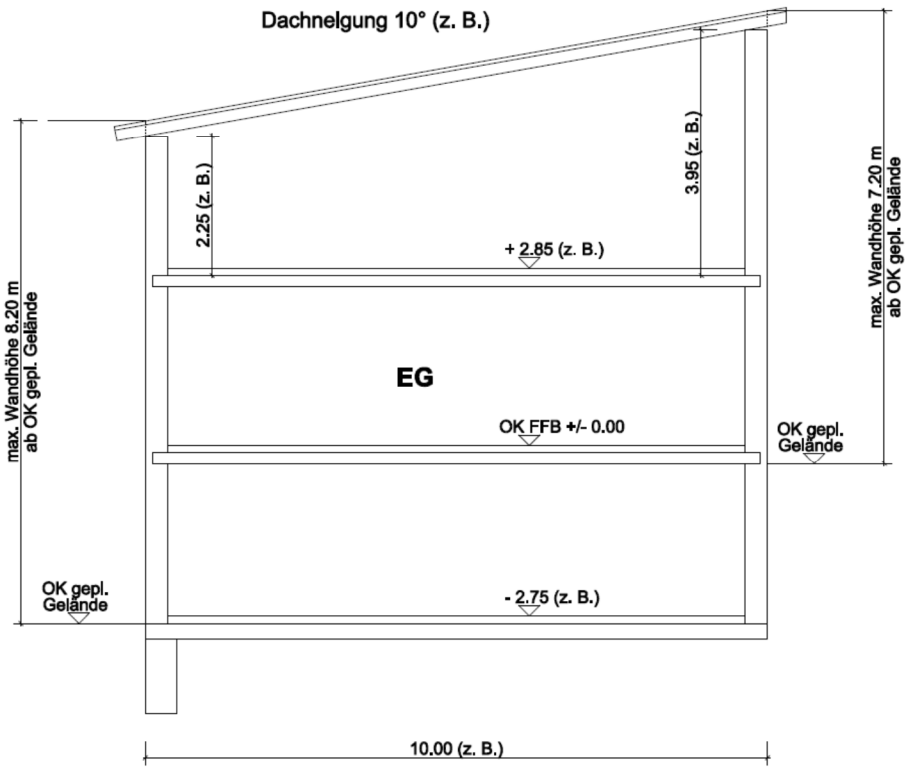
19.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

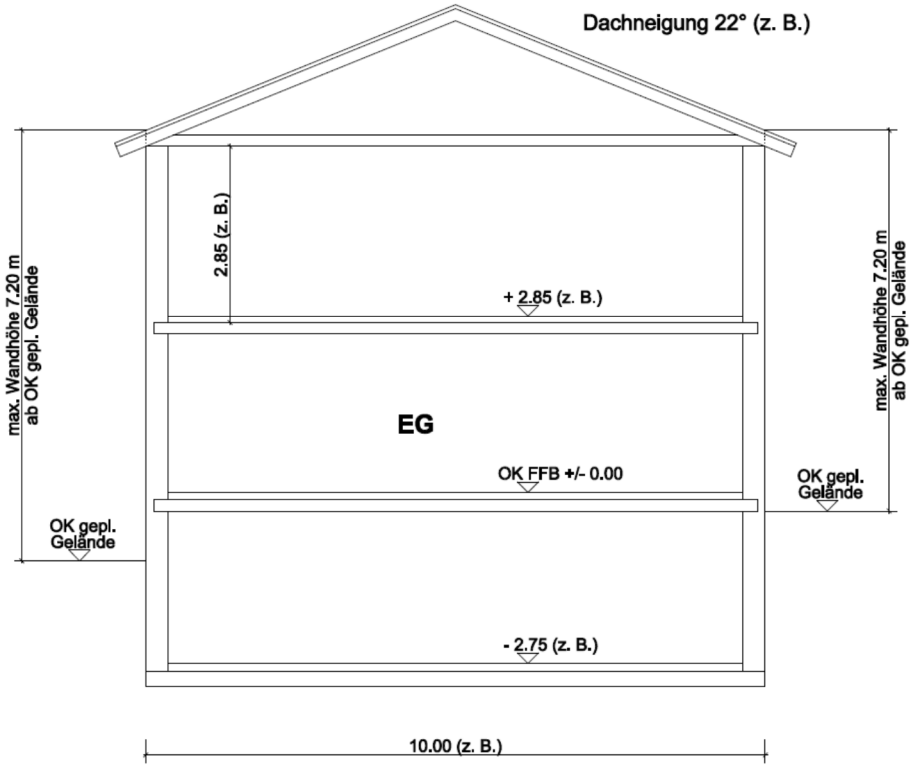
19.5 Regelschnitte



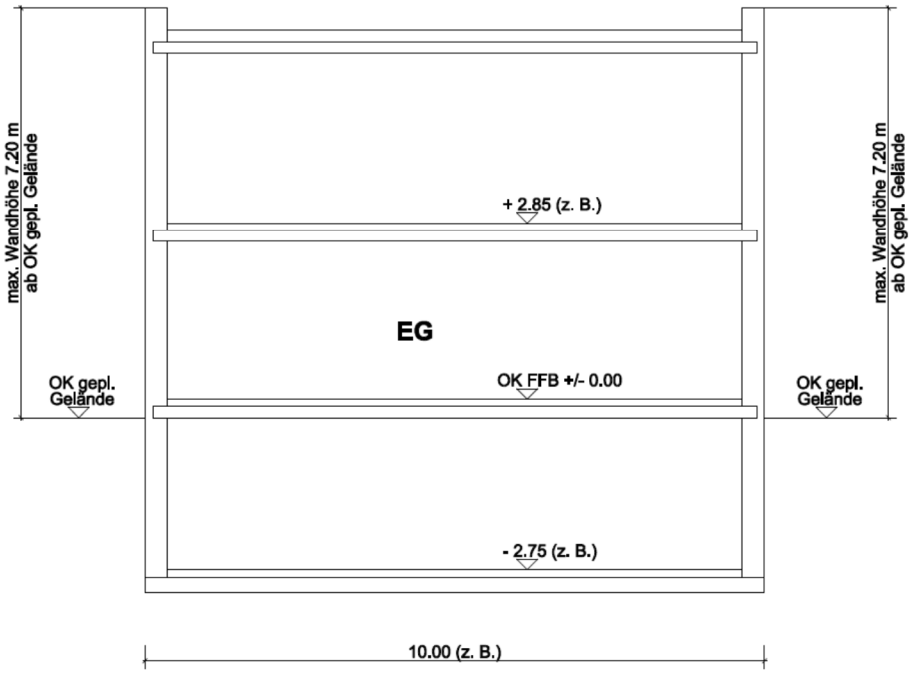
Beispiel 2:
Pultdach
zul. Dachneigung 10°-22°



Beispiel 3:
Zeltdach (Toskanastil)
zul. Dachneigung 10°-22°



Beispiel 4:
Flachdach
Schnitt



D) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

20. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

20.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

20.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

20.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

20.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

21. Besondere grünordnerische Festsetzungen

21.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

21.2 Erhalt an Gehölzen, Baumpflanzungen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

21.2.1 Erhalt von Gehölzbeständen und Waldstreifen, Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße

Die im Bereich südlich des Weges (im südlichen bzw. östlichen Teil des Geltungsbereichs) vorhandenen Baumbestände und sonstiger Gehölzbewuchs sind gemäß den planlichen Festsetzungen vollständig zu erhalten. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine Rodung einzelner Gehölze zwingend erforderlich sein, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung durchzuführen.
Der 2-3 m breite Waldstreifen im Bereich der Parzellen 2-4, der in diesem Bereich den Waldrand bildet, ist vollständig zu erhalten.
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

21.2.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 5.133 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 159, Gemarkung Woppenhof

  Bei dem bereits für verschiedene Eingriffsvorhaben herangezogenen Kompensationsgrundstück sind die in der Planzeichnung verbindlich festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Heckenpflanzung, Oberbodenabtrag, Grünlandextensivierung). Anrechenbar ist eine Fläche von 2.248 m².

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 28, Gemarkung Deindorf

  Auf dem teilweise ebenfalls bereits für ein anderes Eingriffsvorhaben angerechnetes Ausgleichsgrundstück ist eine Streuobstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten zu pflanzen und der Grünlandbestand durch Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu extensivieren. Die Fläche ist maximal 2-mal pro Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung). Anrechenbar ist eine Fläche von 2.429 m².

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 80, Gemarkung Woppenhof

  Folgende Maßnahmen sind auf der in geringem Umfang von 456 m² für vorliegendes Eingriffsvorhaben herangezogenen Ausgleichsfläche durchzuführen:

  - Pflanzung von Laubbäumen und Hecken
  - Umwandlung in extensives Grünland mit Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabtransport

21.2.3 Gehölzauswahlliste

Gehölzliste heimischer und naturraumtypischer Gehölzarten (im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen ausschließlich zu verwenden):

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen, ebenfalls im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen (soweit geplant, dort nur Hochstämme).

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:
- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang

- in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:
- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

E) Sonstige Bebauungsvorschriften

22. Wasserrückhaltung

Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive, Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen: $V_{erf.} = A_u * 18\ l/m^2$
- Max. zulässige Ableitung: $Q_{dr} = A_u * 4\ ml/m^2$
- Undurchlässige Fläche A_u: $A_u = A * \psi_m$
- Mittlerer Abflussbeiwert ψ_m:

Steildächer	1,0
Flachdächer	0,9
Gründächer	0,5
Pflasterflächen	0,75
Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

Nachfolgend Beispielberechnung:

Grundstücksgröße, gesamt: 1.000 m²

Dachflächen: 150 m²
Abflussbeiwert Steildach: 1,0

Pflasterflächen: 70 m²
Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,75

Grünflächen: 780 m²
Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,1

*Undurchlässige Fläche A_u: 150 m² * 1,0 + 70 m² * 0,75 + 780 m² * 0,0 = 202,5 m²*

Erforderliches Speichervolumen: $V_{erf.} = A_u * 20\ l/m^2$
$= 202,5 * 18\ l = 3.645\ l = 3,6\ m^3$

Max. zulässige Ableitung: $Q_{dr} = A_u * 4\ ml/m^2 * s$
$= 202,5 * 4\ ml = 810\ ml = 0,8\ l/s$

23. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

F) Nachrichtliche Übernahmen

ohne Eintrag

G) Hinweise

24. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

H) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Dieser liegt als gesonderte Anlage bei.

Ebenso liegen bei:

- Bestandslageplan Nutzungen und Vegetation
- Lageplan Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Fl.-Nr. 80, Gem. Woppenhof
- Lageplan Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Fl.-Nr. 159, Gem. Woppenhof
- Lageplan Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Fl.-Nr. 28, Gem. Deindorf

I) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2013 hat in der Zeit vom 04.05.2015 bis 05.06.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2013 hat in der Zeit vom 04.05.2015 bis 05.06.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis 28.08.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis 28.08.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Wernberg-Köblitz hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.09.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.2015 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 17.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der Bebauungsplan ist somit am 17.09.2015 in Kraft getreten.

Begründung, Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Festsetzung, Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung und Grünordnung, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Kreuzäcker III“ in der Fassung vom 23.06.2015

Wernberg-Köblitz, den ……. …….. (Siegel)
Markt Wernberg-Köblitz
Butz, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Grafenwöhr, den 23.06.2015 ……
Architektur- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes